

## Uzasadnienie

Skarga Pani Anny Lewandowskiej na działania Burmistrza Węgorzyna dotycząca poprawy warunków mieszkaniowych rodziny wpłynęła do Biura Rady Miejskiej w dniu 8 listopada 2012 r. Przewodniczący Rady w dniu 9 listopada 2012 r. zwrócił się do Pani Burmistrz o ustosunkowanie się do zarzutów zawartych w skardze.

W skardze swojej Pani Anna Lewandowska wskazała, że regularnie występuje do Urzędu o wykonanie koniecznych remontów, a Pani Burmistrz zobowiązała się do wykonania projektu oraz wykonania instalacji wodociągowej z hydroforem i szambem. Skarżąca wniosła, aby Rada Miejska ustaliła, czy skarżąca ma obowiązek sama płacić za wynajem kabiny i ścieki, czy też powinna za to płacić Gmina, jeśli budynek nie ma szamba

Komisja Rewizyjna, po zapoznaniu się z dokumentacją w sprawie oraz wysłuchaniu wyjaśnień skarżącej na posiedzeniu w dniu 10 grudnia 2012 r. oraz po zapoznaniu się z wyjaśnieniami złożonymi przez Panią Burmistrz ustaliła, iż Pani Anna Lewandowska zamieszkuje w budynku mieszkalnym, którego współwłaścicielem jest Gmina Węgorzyno. Pierwszy lokal mieszkalny należy do osoby fizycznej, a drugi lokal do Gminy i od czerwca 2009 roku jest on najmowany przez Panią Annę Lewandowską.

Z informacji przedstawionej przez Panią Burmistrz wynika, iż w przedmiotowym lokalu wykonywane były systematycznie, w miarę posiadanych środków i możliwości finansowych Gminy remonty zapewniające bezpieczeństwo mieszkańców, w tym: przestawienie pieca ceramicznego w roku 2010 i 2012. Ponadto w przedmiotowym budynku wykonywane były remonty na częściach wspólnych mających na celu zabezpieczenie budynku i lokali przed zniszczeniem tj: wykonano częściowy remont dachu z wymurowaniem komina, ocieplenie i remont pompy, remont instalacji elektrycznej.

W toku badania akt sprawy Komisja ustaliła, iż pierwsze podanie w sprawie wody Pani Lewandowska złożyła w marcu 2010 r. na które otrzymała odpowiedź, iż zadanie zostanie ujęte w planach na rok 2011 pod warunkiem, że na powyższe roboty wyrazi zgodę i je dofinansuje współwłaściciel budynku. Kolejne podanie zostało złożone w sierpniu i wrześniu 2011 r., na które udzielono odpowiedzi w październiku 2011 r. z której wynika, iż zadanie to będzie umieszczone w planie remontów na kolejne lata. Kolejne pismo zostało złożone w lipcu 2012 r.. Wówczas Pani Burmistrz zwróciła się do współwłaściciela nieruchomości o współfinansowanie zadania inwestycyjnego załączając stosowny projekt uchwały (pismo doręczono adresatom w dniu 17 września 2012 r.). Pismo to pozostało bez odpowiedzi. Kolejne pismo Pani Burmistrz z projektem uchwały wspólnoty zostało wysłane do współwłaściciela w dniu 28 listopada 2012 r., do dnia podjęcia niniejszej uchwały nie uzyskano odpowiedzi.

Pani Burmistrz w swoich wyjaśnieniach wskazała, iż wystąpiła z ponagleniem do współwłaściciela o podpisanie uchwały wspólnoty, jeżeli nadal będzie brak odpowiedzi, albo odpowiedź będzie negatywna, to wówczas Gmina wystąpi do sądu powszechnego o podjęcie decyzji w przedmiotowej sprawie.

Należy zauważyć, że Gmina bez zgody współwłaściciela nie może podjąć żadnych działań na częściach wspólnych nieruchomości. Zgodnie, bowiem z przepisami art. 199 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - *Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą, co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Pani Anna Lewandowska wniosła również o to, aby Rada ustaliła czy skarżąca ma obowiązek ponosić koszty wynajmu kabiny i za wywóz ścieków. Rozpatrując tę kwestię Komisja prawidłowo ustaliła, iż Pani Anna Lewandowska, jako najemca lokalu komunalnego uiszcza do Gminy opłaty związane z czynszem najmu oraz wywozem śmieci, a ponadto jest zobowiązana do ponoszenia kosztów innych usług przez nią zleconych i świadczonych na jej rzecz.

Z wyjaśnień złożonych przez Pani Burmistrz wynika, iż do użytku wspólnego należą urządzenia położone w budynku oraz poza nim, w tym szałet i pompa. Jeśli zatem budynek posiada szałet na zewnątrz, to Gmina Węgorzyno, jako wynajmujący zapewniła skarżącej, jako najemcy dostęp do takiego pomieszczenia i tym samym brak jest podstaw do obciążania Gminy kosztami wynajmu kabiny toaletowej. Skarżąca na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej podnosiła, iż stan tych pomieszczeń nie nadaje się do korzystania. Należy podkreślić, że – zgodnie z zapisami umowy najmu – to najemca, wspólnie z osobami w nim zamieszkującymi ma obowiązek utrzymywać lokal i pomieszczenia przynależne w należyтым stanie technicznym i sanitarnym. Na najemcy spoczywa obowiązek dokonywania stosownych napraw, konserwowania elementów oraz urządzenia przynależne do lokalu w tym szałet oraz pompę. Ponadto Pani Anna Lewandowska przejmując lokal zapoznała się z jego stanem technicznym oraz pomieszczeń i urządzeń przynależnych. Ne wywiązywanie się przez nią z obowiązku utrzymywania lokalu i pomieszczeń przynależnych w należyтым stanie technicznym i sanitarnym spowodowało, iż aktualnie szałet znajduje się w stanie technicznym przedstawionym w skardze.

Mając na uwadze powyższe należał uznać skargę za bezzasadną.

*Pouczenie:*

*Zgodnie z art. 239 kodeksu postępowania administracyjnego:*

*„ W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego ”.*